

房地产估价中如何提高市场比较法的评估精度 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_275609.htm 房地产估价中的市场比较法，就是指与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法(见《房地产估价规范》(GB/T50291-1999))。市场比较法又称市价法，它是一种最简单、有效的方法，是因为估价过程中的资料直接来源于市场，同时又为即将发生的资产进行估价。因此，在《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)第5.14条指出：有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。可见，市场比较法在房地产估价方法中的重要性，同时，也是运用最多的估价方法之一。当然，选用市场比较法，必须的前提条件是：1、需要一个充分发育活跃的房地产市场。房地产市场上，房地产交易越频繁，与估价对象相类似房地产的价格越容易获得；2、参照物及估价对象可比较的指标、技术参数等是可以收集到的。运用市场比较法估算估价对象的价格或价值，重要是能够找到与估价对象相同或相似的参照物。与估价对象完全相同的参照物是不可能找到的，这就要求对类似房地产参照物进行修正调整，其修正调整的指标、参数等资料的获取和准确性，是决定市场比较法运用与否的关键。随着我国房地产业的发展，房地产市场日趋活跃，交易非常频繁，为市场比较法运用奠定了基础。但是，由于市场信息的不对称而造成的相对阻塞，估价人员直接、及时获取最新成交案例的机会相对较难；交易情况、交易内幕的

不透明，这二种情况制约了市场比较法估算估价对象的价格或价值的股价精度。因此，如果估价人员的经验不足，选择的参照案例不能全面反映对价格或价值的影响、对房地产市场的发展趋势判断不准、对同类房地产市场的特征把握不全面而不分修正因素的主次、不按照《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)对市场比较法的技术规范操作等，就会影响估价精度而造成股价结果的偏离。为了准确反映估价对象的价格或价值，提高估价结果的精度，我认为应：一、提高估价人员的规范意识、全面理解和把握《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)精神。《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)作为房地产估价的操作技术规范，是房地产估价人员在从事房地产估价的全过程的行为准则和技术指导。我们要深刻理解和把握规范的涵义、精神实质，从进入房地产估价这个行业开始，在承办业务开始到估价报告出具、估价底稿归档，都必须严格执行规范；平时加强学习、交流，提高执业水平。二、估价流程规范在承办业务后，估价人员应严格按照估价程序，对估价对象的产权等资料进行必要的鉴定，两名或多名估价人员(一名则在经验或把握不全面时容易产生误差；多名则可以分工协作，一人疏漏的他人可以补充)到估价对象现场进行勘察，进行全面、细致的市场调查。资料汇总、认真分析，把握对价格或价值影响的主次因素，确定修正调整系数，内部审核，必要时进行座谈，将误差降到最小。三、设立专门的信息资料部门设立专门的信息资料的部门，负责收集市场信息、房地产交易资料，进行实地查看，核对成交的真实性；对资料进行汇总、分析、归纳，以掌握市场动态和发展趋势，为估价部门提供翔实、准确

、及时的交易案例，从而提高参考案例的可比精度。100Test
下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com